

Секция «Умный город»

ОРГАНИЗАЦИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В «УМНОМ ГОРОДЕ»

К.Ю. Базалиева

Научный руководитель Л.В. Иваненко

В настоящее время на территории Российской Федерации насчитывается более 1100 городов, в которых проживает около 75% населения страны. Поэтому, наиболее важным направлением является развитие и управление городом, а также оценка - на сколько он удобен для проживания. В данный момент в жизнь городов активно внедряется программа «Цифровая экономика Российской Федерации», в которой анонсировано создание «умного города».

Понятие «умный город» трактуется исследователями неоднозначно. Следует отметить, что модель «умного» города характеризуется следующим.

«Умная экономика» - внедрение информационно-коммуникационных технологий (далее – ИКТ) в промышленность, развитие высокотехнологичных отраслей.

«Умная мобильность» - устойчивые и инновационные транспортные системы на основе ИКТ-инфраструктуры.

«Умные люди» - высокий уровень образованности людей, постоянное повышение квалификации.

«Умная окружающая среда» - охрана окружающей среды и повышение качества естественных условий жизни.

«Умное проживание» - развитие качества жизни (культура, здравоохранение, безопасность, жилье, туризм).

«Умное управление» - делегирование функций и диверсификация власти.

В данной работе рассматривается организация капитального ремонта многоквартирных домов именно в «умном» городе. Поэтому немаловажным является то, что концепция «умного» города также невозможна без «умных» технологий в организации капитального ремонта.

В соответствии со статьей 170 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники квартир вправе определить способ формирования Фонда капитального ремонта. Первый и самый распространенный способ - перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора, второй - перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет дома в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете.

В случае перечисления средств на счет регионального оператора – собственники квартир не имеют возможность отслеживать расходы с данного счета и могут только предполагать, когда будет осуществлён капитальный ремонт. А также, согласно статье 179 Жилищного кодекса Российской Федерации, региональный оператор имеет возможность временно заимствовать накопления одних многоквартирных домов для проведения капитального ремонта других домов. Данный фактор в некоторой степени может явиться коррупциогенным, и наталкивает население на отказ от указанного способа формирования Фонда капитального ремонта (далее – ФКР).

В настоящее время на территории городского округа Самара насчитывается более 12 тысяч многоквартирных домов, учитывая, что новые дома вводятся в эксплуатацию ежегодно, данное количество будет стремительно увеличиваться. В соответствии с перечнем многоквартирных домов, расположенных на территории Самарской области, в отношении которых планируется проведение капитального ремонта общего имущества, на территории г.о. Самара находится 9318 многоквартирных домов, в отношении

которых планируется проведение капитального ремонта. Плановые периоды проведения работ варьируются от 2019-2021 до 2053-2055 годов. Стоит учитывать еще тот факт, что могут возникнуть условия, при которых очередность может поменяться как в более ранний срок (при условии собираемости взносов на капитальный ремонт по данному многоквартирному дому более 97% и положительном решении комиссии), так и в более поздний, при этом, плановый период капитального ремонта перенесется, а накопленные средства будут использованы на ремонт другого многоквартирного дома.

Кроме этого, стоит отметить, что при проверке Регионального оператора Самарской области «Фонд капитального ремонта» Счетной палатой Самарской области были выявлены значительные нарушения, связанные с тем, что план по капитальному ремонту многоквартирных домов на 2017 год имеет наименьшее значение по сравнению с 2015 и 2016 годами (965, 1010 и 1044 домов соответственно). В 2017 году по сравнению с 2016 годом в 1,9 раз сокращен план по площади отремонтированных домов и при данном сокращении плановых показателей работы Фонда имеет место их фактическое невыполнение: плана по ремонту на 6%, плана по площади отремонтированных домов - на 9,5%. А также установлено ежегодное увеличение финансирования Фонда за счет средств субсидий и собственных доходов Фонда, но при этом отдельные расходы Фонда (на заработную плату, приобретение товаров, работ, услуг) являются неэффективными.

По своей сути концепция «умного города» стремится быть идеальной во всех направлениях. Поэтому, для «прозрачности» и совершенствования системы ФКР, в идеале, население должно принимать непосредственное участие в управлении домом и, исходя из вышеизложенного, наиболее оптимальным является выбор способа формирования ФКР посредством перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет дома. Сделать это можно при любом способе управления, будь то товарищество собственников жилья, управляющая компания, жилищный кооператив, а также можно открыть счет у регионального оператора.

При условии, что собственники выбрали данный способ первоначально необходимо определить следующее:

- владельца специального счета;
- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;
- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

После этого, совет многоквартирного дома имеет возможность самостоятельно решать в какие сроки и на какие конкретные мероприятия капитального ремонта будут расходоваться средства дома, не перекладывая данные функции на регионального оператора. И, самое главное, собственники будут уверены, что их накопления не перейдут на ремонт другого дома, либо не исчезнут в небытие, смогут планировать период капитального ремонта и самостоятельно определять подрядчиков, а также собранные средства не будут расходоваться на заработную плату.

В том числе, любой собственник многоквартирного дома вправе получить интересующую его информацию о сумме денежных средств и операциях по счету. И самое главное - в рамках регионального законодательства может быть установлен лимит денежной суммы, по достижении которой общее собрание жильцов многоквартирного дома может принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов.

Список использованных источников:

1. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.07.2020)
2. Видясова Л.А. Концептуализация Понтия «умный город»: социотехнический подход // International Journal of Open Information Technologies. 2017. Т. 5, № 11. - С. 52-57.

3. Захаров П.Н., Тареева Г.В. Направления совершенствования региональной системы управления капитальным ремонтом многоквартирных домов // Вестник Владимирского Государственного университета имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых. Серия: экономические науки. 2016.
4. Иваненко Л.В., Тасеев В.Б. Внедрение элементов «умного города» на территории административного внутригородского района // Эксперт: теория и практика. 2019.
5. Паспорт ведомственного проекта Цифровизации городского хозяйства «Умный город». Приказ Минстроя России от 21 октября 2018 г. 695/пр- URL:<http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/ecf/Pasport-proekta-umnyy-gorod.pdf>
6. Программа «Цифровая экономика Российской Федерации». Постановление Правительства РФ от 28 июля 2017 г. №1632-р.- URL: <http://static.government.ru/media/files/9gFM4FHj4PsB79I5v7yLVuPgu4bvR7M0.pdf>
7. Реформа ЖКХ. Электронный ресурс: https://www.reformagkh.ru/overhaul/analytic/#overhaul_mkd_state_monitoring
8. Стратегия развития России. Указ Президента РФ от 9 мая 2017 г. №203 «О Стратегии развития информационного общества в Российской Федерации на 2017-2030 гг.».- URL: <http://www.consultant.ru/>